Kentucky Commission on Human Rights
Comisión de Derechos Humanos de Kentucky

Heyburn Building, Suite 700
332 West Broadway
Louisville, KY 40202
(502) 595-4024
Fax: (502) 595-4801
E-mail: kchr.mail@mail.state.ky.us
Website: www.state.ky.us/agencies2/kchr

Llamada gratis a través de Kentucky:
(800) 292-5566

Lineas TDD
(impedimentos auditivos o del habla)
(502)595-4084
Kentucky Relay Services
800-648-6056 (tty/tdd)

Delegación
Northern Kentucky Field Office
City Building, Suite 401
636 Madison
Covington, KY 41011
(859) 292-2935
Fax: (859) 292-2938

La Comisión de Derechos Humanos de Kentucky ofrece a todos igualdad de oportunidad de empleo y de acceso a los servicios sin tomar en cuenta raza color, nacionalidad de origen, incapacidad, edad, sexo o religión.
Esta publicación puede que esté disponible en otros medios para personas con impedimentos.

Impreso con fondos estatales 04/01

Incapacidad y la Vivienda Equitativa en KENTUCKY

Es la ley

Derechos y responsabilidades de los administradores de propiedades, propietarios, y sus clientes bajo la Ley de Derechos Civiles de Kentucky

KENTUCKY Commission on Human Rights

La Ley

La Ley de Derechos Civiles de Kentucky fue enmendada en 1992 para proveer protección legal a personas con "incapacidades" (*disabilities*) en su obtención de vivienda. El capítulo 344 define al individuo "incapacitado" como alguien que:

(a) Tiene un impedimento físico o mental que limita sustancialmente una (1) o más actividades principales de la vida cotidiana,
(b) Tiene una historia de tal impedimento y/o
(c) Es considerado como alguien que tiene un impedimento.

Personas que en la actualidad tengan, o en un pasado hayan tenido, problemas de abuso de sustancias controladas o de alcohol no están amparadas por la ley de Kentucky. Sin embargo, aquellas personas que estén en vías de recuperación del abuso de sustancias o alcohol puede que estén amparadas bajo la ley federal.

Es ilegal que un "operador" (operator), corredor (*broker*), o agente de ventas (*sales agent*) de bienes raíces o inmuebles (*real estate*):

(a) Rehuse vender, alquilar, arrendar, o permutar inmuebles por razones discriminatorias;
(b) Rehuse recibir o someter ofertas de buena fe para compra o alquiler;
(c) Niegue servicios o amenidades, instalaciones recreativas, comodidades, etc. relacionadas con un inmueble;
(d) Haga creer que un inmueble no está disponible para inspección, venta, o alquiler cuando de hecho sí lo está;
(e) Solicite y mantenga un listado a sabiendas que el vendedor tiene intenciones de discriminar; o
(f) Discrimine en los términos o condiciones de venta o alquiler.

Además, la ley especifica otras dos prácticas que también están prohibidas con respecto a personas incapacitadas:

(a) Rehusar a amoldar, dentro de lo razonable, las reglas, políticas, prácticas y servicios, cuando estos ajustes sean necesarios para dar a la persona igualdad de oportunidad en el uso y disfrute de una vivienda.
(b) Rehusar a permitir, a cuenta de la persona incapacitada, modificaciones razonables de las condiciones existentes si estas reformas fueran necesarias para que la persona pudiera disfrutar plenamente del inmueble.

En donde fuera razonable hacerlo, un arrendador puede

modificar las condiciones de la propiedad, siempre y cuando el inquilino esté de acuerdo en restaurar el interior del inmueble a las condiciones que existían antes de las reformas.

Preguntas Frecuentes:

¿Si fuera política del arrendador el no permitir mascotas, puede éste negarse a alquilar a una persona incapacitada (con impedimentos) que dependa de un perro guía?

NO. Un arrendador puede tener y hacer cumplir una política de "Mascotas No" pero un perro guía u otro animal de servicio no se considera una mascota. Su propósito es asistir a una persona incapacitada, y la aceptación de un animal de servicio se considera un arreglo razonable.

¿Si un arrendador está dispuesto a aceptar mascotas pero cobra una tarifa especial o alquiler por ellas, puede el arrendador cobrar estas mismas tarifas por animales de servicio?

NO. El arrendador puede establecer una política para mascotas así como un esquema de tarifas para las mismas. Sin embargo, ni la política ni las tarifas tienen efecto alguno sobre los animales de servicio. A ninguna persona incapacitada se le puede cobrar ninguna tarifa o pedirle un depósito adicional por tener un animal de servicio viviendo con ellos en el inmueble.

¿Es obligatorio aprobar una rampa que una persona necesite para tener acceso a una de las unidades si la rampa interfiere con el acceso o camino de otros residentes o si resultara estar en violación de otra ley o código?

La ley estipula que la reforma tiene que ser "razonable". Una de las pruebas de lo que constituye ser razonable, es el efecto o impacto que la reforma tuviera sobre los derechos de los otros residentes. Si la reforma interfiere o restringe severamente los derechos de los otros residentes, es posible que no sea "razonable". La ley también establece que no se le puede exigir al dueño de un inmueble que contravenga otra ley (como p. ej. las reglamentaciones en materia de incendios y su prevención, o de aparcamiento) para cumplir con la Ley de Vivienda Equitativa.

¿Si un arrendador accede a permitirle a un inquilino hacer las reformas necesarias, es correcto cobrarle un alquiler o un depósito de garantía más alto para cubrir los costos de restaurar el inmueble a su estado original una vez lo deje vacante?

NO. Cobrar un alquiler o depósito más alto es potencialmente ilegal ya que esto pudiera parecer como si se le estuviera imponiendo a un individuo condiciones o términos diferentes por razón de su incapacidad. Sin embargo, un arrendador y un inquilino pueden llegar a un acuerdo sobre la cantidad de dinero que fuera suficiente para cubrir los costos de restauración del inmueble una vez que quede vacante.

¿Si un arrendador sabe que un candidato tiene una enfermedad mental y le preocupa que, de llegar a ser inquilino, su comportamiento pudiera molestar a los otros residentes, es legal negarle el alquiler?

Una persona con impedimento mental que solicite una vivienda debe ser evaluada de la misma manera que los otros candidatos, y los estándares de elegibilidad deben ser los mismos que para los otros candidatos. La aceptación o rechazo de la persona como inquilino, tiene que tener como base el que la persona cumpla o no con los estándares de eligibilidad, no sobre el hecho que la persona tenga un impedimento mental. La aceptación de un candidato tiene que estar basada en los estándares relacionados con su historial de alquiler y comportamiento, no en su impedimento mental.

Sin embargo, puede que haya casos en los cuales el impedimento haya afectado la habilidad del individuo para cumplir con los estándares de eligibilidad para el alquiler de la vivienda y el arrendador puede permitir un arreglo especial. Por ejemplo, puede que, por su incapacidad, el nivel de crédito sea deficiente, pero todo lo otro ha sido positivo. En ese caso. el arrendador puede acceder a un contrato de arrendamiento de seis meses como período de prueba y extenderlo a lo acostumbrado de un año, si paga el total del alquiler y a su debido tiempo.

¿Está un arrendador obligado a alquilar a un candidato que sabe tiene una historia de comportamiento violento?

La ley especifica que no hay que poner una vivienda a disponibilidad de un individuo cuyo inquilinato fuera a constituir una amenaza directa a la salud y seguridad de otros individuos o a resultar en daños físicos a la propiedad ajena. Aunque algunos comportamientos sean como resultado de la enfermedad mental, la propia ley excluye ciertos comportamientos de la protección de la ley.

¿Está protegido por la ley un individuo que sea VIH-positivo o que tenga SIDA?

SI. Personas que tengan SIDA o sean VIH-positivos, son parte de la clase protegida bajo incapacidad y tienen derecho a la completa proteccion de la ley. Además, KRS 207.250 hace ilegal la divulgación del hecho que un ocupante actual o anterior está infectado con el VIH o tenga SIDA y así también protege al propietario o a su agente de cualquier acción judicial por no divulgar tal información.

Ley de Derechos Civiles de Kentucky

La Ley de Derechos Civiles de Kentucky (KCRA por sus siglas en inglés) protege a las personas en el Estado contra discriminación por razón de raza, color, religión, nacionalidad de origen, sexo e incapacidad (*disability*) en empleo, vivienda, transacciones financieras, e instalaciones abiertas al público (p. ej. restaurante, hotel, parque). También es ilegal la discriminación en el empleo en base de edad (40 ó más); discriminación contra una persona porque fuma o no fuma; represalia por haber presentado una denuncia; y discriminación en la vivienda por razón de estado familiar (con niños menores de 17 años).

La Comisión de Derechos Humanos de Kentucky (KCHR por sus siglas en inglés) hace cumplir esta Ley. La Comisión está integrada por el personal y por once Comisionados designados por el Gobernador. Los Comisionados supervisan el trabajo del personal y actúan como un tribunal en audiencias de discriminación por denuncias presentadas por abogados empleados de la Comisión.

Oficiales a cargo de ejecutar la Ley reciben e investigan las denuncias de discriminación. Si la investigación refleja causa probable para creer que ha ocurrido discriminación ilegal, estos oficiales remiten la denuncia a los abogados de la Comsión para litigio. Cuando no se pueda llegar a un acuerdo conciliatorio, los Comisionados pueden celebrar una audiencia. Ellos expiden órdenes correctivas cuando se comprueba discriminación. Estas pueden incluir indemnización por daños y perjuicios por causa de bochorno y humillación a las víctimas de discriminación. Los Comisionados pueden pedir a un tribunal de circuíto que ejecute una orden.

KENTUCKY COMMISSION ON HUMAN RIGHTS

Incapacidad y la Vivienda Equitativa